

渗水：业主可以采取的行动

2025 8 月 29 日

引言

在香港，渗水是不少业主面对的问题，此问题在楼龄较高或缺乏维修的大厦尤其常见。渗水可以引致重大财物损失、健康风险及不必要的纠纷。如您正在面对渗水问题，采取适当行动方可有效解决问题。此文章将概述您可以采取的行动，包括厘清保险的保障范围、找出渗水源头及索取赔偿。

甲、 保险

购买保险有助减低渗水引致的金钱损失。不过，并非所有保单的保障范围皆涵盖渗水事宜，因此厘清保单的保障范围对您的保险索偿申请非常重要。

大部分的基本家居保险均涵盖意外引起的家居财物损失，但值得注意的是受保障的家居财物及意外范围。一般而言，大部分家居保险并不保障第三者渗水引致的家居财物损失，除非该保单提供较广泛的保障范围。

除了保障您的损失，同样重要的是保障因您疏忽而导致第三者造成的损失（例如，您的单位渗水导致相邻单位造成损失），亦称第三者责任保险。现时一般家居保险的保障范围亦有涵盖第三者责任，但建议您仔细查阅保单的条款及保障范围。

如您面对渗水问题，而您的保单亦保障有关赔偿，您应立即通知保险公司，否则保险公司或因通知延误而拒绝受理索偿。随后，保险公司会就下一步行动提出建议，包括视乎情况聘用理赔师调查及评估有关损失，及必要时委托律师行处理。

乙、 找出渗水源头

为确定渗水引致损失的责任方，第一步是找出渗水源头。一般而言，如渗漏源自相邻单位，该单位的业主需要负责；如渗漏源自大厦的公共部分，负责的一方则为大厦的管理公司或业主立案法团。

以找出渗水源头，您可以采取下列行动：



1. 您可以实时向大厦管理公司报告。管理公司通常会代您与相邻单位的业主及/或业主立案法团沟通，并对渗水进行初步调查。如双方愿意合作，渗水问题可在有效、友好及成本相对低的情况下得以解决。
2. 如渗水问题未能以协商解决，您可以向渗水投诉调查联合办事处（「渗水办」）作出渗水投诉。渗水办由食物环境卫生署及房屋署联合设立，专门处理大厦渗水问题。接获渗水投诉后，渗水办会在六个工作日内联络您，以安排视察您的单位，并视乎导致渗水的潜在源头，视察相邻单位。为找出渗水源头，渗水办会进行非破坏式测试。当构成卫生妨碍的渗水源头获确定后，渗水办可向有关构成卫生妨碍人士发出「妨碍事故通知」，规定在通知指明的期限内减除妨碍，否则有关人士会被检控。此程序通常需时几个月，视乎有关业主/住户是否合作，例如是否拒绝渗水办进入单位进行调查。如有关业主/住户拒绝合作，渗水办可向法庭申请手令进入有关单位，而此程序亦会被延长。虽然此程序需时，向渗水办举报的好处为其申请法庭手令、发出「妨碍事故通知」及命令有关人士减除妨碍的法定权力。
3. 除向渗水办寻求协助外，您及其他受影响业主可考虑共同委托一名专业测量师，以迅速找出渗水源头及评估损失，尤其当渗水办进行非破坏式测试后仍未能找出渗水源头。受委托的测量师会撰写一份详尽的报告，详细列出他/她的调查结果及分析。如双方需进行诉讼，方可向法庭申请援引该测量师报告作专家证据。不过，如有关业主拒绝合作，他/她可能会拒绝测量师进入有关单位，届时测量师只能在您的单位进行测试，调查结果亦较有限。

丙、索偿的法律理据

找出渗水源头并确定需就相关损失负责的一方后，您可以依赖以下的法律理据索偿：

1. 合约法：每一栋多单位楼房或多层大厦均有一份公契，该公契列明对所有单位业主具约束力的条款，以及有关大厦的管理及使用规则。一般而言，公契内有条款列明管理公司或业主立案法团有责任维修及保养公共部分，而同样地，业主有责任维修及保养其单位，以防对相邻单位的占用人造成妨碍、损害或不便。如有关业主/住户明知而容许渗水，他/她则未能适当地维修及保养其单位，有可能构成违反公契的条款。
2. 法例：第344章《建筑物管理条例》内有条款与上述的公契具相似法律效力（如第18及34H条）。再者，当渗水构成卫生妨碍，渗水办可根据第132章《公众卫生及市政条例》向有关人士发出「妨碍事故通知」，规定在通知指明的期限内减除妨碍，否则有关人士会被检控（如上述）。



3. 普通法：渗水问题通常源于一方疏忽，未能适当地维修及保养其单位，明知而容许其单位渗水至相邻单位，对受影响一方造成烦扰或不便。此行为构成普通法下的滋扰。

一般而言，您可以就渗水引致的损失向责任方追讨待评估的赔偿，例如受影响单位的维修或装修费用、租金收入损失，及困扰、不便、不安等一般损失（如有）。

丁、结论

渗水问题通常一开始以偶然滴水的方式出现，但若没有被妥善处理，可以演变成危害健康及安全的问题。您可以先查阅保单的保障范围有否涵盖渗水事宜；如有，您应实时通知保险公司。您亦可以向管理公司作出投诉，或向渗水办作出渗水投诉，以就渗水源头进行初步调查。如有需要，您可以委托测量师，及循法律途径处理。

本行的律师团队在香港处理渗水个案及其他物业纠纷方面拥有丰富经验，不论是代表业主/租客及/或单位占用人，或管理公司及/或业主立案法团。如您正面对类似问题，欢迎联络我们的律师团队。本行以解决问题和追求成本效益为导向，致力为您提供务实高效的法律支持，从而达到您的需求。

作者



刘蕊宁律师

+852 2532 5434

rlau@fclklaw.com.hk

执业范围

诉讼及争议解决



Visit Us

免责声明

本文包含的信息仅供一般指导，不应依赖或替代具体建议。对于因依赖这些材料中包含的任何信息而可能造成的任何损失，我们不承担任何责任。对于任何此类信息的准确性、有效性、及时性或完整性，不提供任何明示或暗示的陈述或保证。本网站特此完全保留与本文内容相关的所有专有权利。

